

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione di consulenza del CTU Ing. SEMERARO Michele nel procedimento
di esecuzione immobiliare n. 38/2025 promosso da:

" BARCLAYS BANK IRELAND PLC"

contro

" [REDACTED] "

Il sottoscritto CTU Ing. Michele Semeraro, dalla lettura dell'atto di pignoramento (trascritto in data 03.02.2025) e dalla documentazione facente parte del fascicolo della procedura esecutiva in oggetto, espletate tutte le attività necessarie per rispondere ai quesiti riportati nel provvedimento di nomina del CTU, ha redatto la seguente relazione.

Descrizione del bene così come riportata nell'atto di pignoramento		
Proc. n.	Lotto	Descrizione bene
Comune di CAROSINO		
38/2025	unico	<i>"abitazione di tipo economico in Comune di Carosino, via delle Sete 19, censito in NCEU di detto Comune al fg 7, part. 521, categoria A/3, vani 5, piano T;"</i>

N.B. L'indirizzo attuale dell'immobile è: **Vico Sete n. 17 – Carosino (Ta)**

L'immobile attualmente è identificato catastalmente come segue:



Catasto fabbricati - Dati aggiornati								
Lotto	fg.	p.lla	sub	z.c.	cat.	cl.	consistenza	rendita
Comune di CAROSINO								
Unico	7	521			A/3	2	5 vani	309,87 €
In ditta:								

Note sulla situazione catastale

La planimetria catastale presenta lievi variazioni interne.

Operazioni peritali

Oltre al sopralluogo sono stati effettuati, per verificare la regolarità tecnico-amministrativa, accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carosino.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

1. planimetria catastale, visura ed estratto di mappa;
2. titolo di proprietà;
3. estratto di matrimonio;
4. pratica edilizia dell'immobile.

Sopralluogo

E' stato eseguito, previo regolare avviso al debitore, sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 04.07.2025. E' stata rilevata la consistenza dell'immobile (rilievo metrico) e sono stati acquisiti dati sul sistema costruttivo nonché sulle finiture dello stesso. Alcune fotografie sono state riportate nella relazione. Il verbale del sopralluogo è riportato negli allegati.



Reindividuazione dei lotti

Non è possibile suddividere l'immobile in più lotti.

Lotto unico



Descrizione sintetica: Fabbricato ad uso abitazione posto al piano terra di vico Sete n. 17 (ex n. 19) in Carosino (Ta), composto da 3 vani ed accessori, avente una superficie calpestabile di circa 83 mq, individuato in C.F. al **fg 7, p.lla 521**, cat. A/3, cl. 2, cons. 5 vani, rendita 309,87 €.

Descrizione della zona

L'abitazione è ubicata nella zona centrale del paese a circa 100 m da Piazza Vittorio Emanuele e non lontano dal Municipio. La zona è totalmente edificata con fabbricati ad 1 o 2 piani. Le strade sono dotate di illuminazione pubblica e di marciapiedi. La zona è servita dalle reti del gas, dell'acquedotto e della fognatura.





Descrizione dell'immobile

Il fabbricato al piano terra è ubicato al termine di vico Sete, una stradina stretta che si diparte da via Cavour, al numero civico 17 (ex 19 come riportato negli atti). Esso, di forma stretta e allungata, occupa l'intera particella 521 del fg. 7. Fu costruito alla fine degli anni '60 in sostituzione di un fabbricato preesistente.

Esso è stato realizzato con murature portanti



in tufo e solai latero-cementizi. La copertura è piana del tipo praticabile.

L'abitazione è composta da un lungo corridoio, da un soggiorno, un vano letto, un bagno ed un ambiente unico destinato a soggiorno-cucina, per una superficie calpestabile di circa 83 mq.



L'altezza interna è di circa 3,35 m. Nella parte anteriore, all'ingresso, c'è una piccola superficie di pertinenza di circa 5 mq mentre sul retro c'è una sorta di pozzo luce di circa 6 mq nel quale è presente una scala metallica a chiocciola per l'accesso al terrazzo di copertura. La planimetria catastale è sostanzialmente conforme





allo stato dei luoghi a meno di qualche parete interna che è stata demolita (zona cucina).

L'illuminamento naturale degli ambienti non è dei migliori in quanto le finestre, ad eccezione di quelle del vano anteriore, si affacciano su pozzo luce.



Le opere di finitura sono di tipo molto economico. Gli intonaci interni sono del tipo civile.

I pavimenti interni sono in gres. Il bagno e la zona cucina sono rivestiti con piastrelle. Le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera. Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e doccia.

L'appartamento è allacciato all'acquedotto, al gas ed alla fognatura anche se, al momento, le forniture sono sospese. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a metano (posta sul terrazzo) e da radiatori in alluminio.

All'esterno il prospetto principale dell'immobile è rivestito con gres. Il pozzo luce retrostante è rifinito con semplice intonaco.



Confini





L'immobile confina a nord con Vico Sette, a est con parco comunale, a sud con p.lla 1562 del fg. 7 e ad ovest con fabbricato individuato con la p.lla 520 del fg 7.



Stato manutentivo

Attualmente l'abitazione è disabitata da 2 anni. All'interno si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione non buone per la presenza di diverse lesioni alle pareti e con qualche distacco di intonaco. Anche all'esterno e sul terrazzo di copertura le condizioni di conservazione e manutenzione non sono buone.



Consistenza

La superficie interna calpestabile dell'abitazione al piano terra è di 83 mq al quale aggiungere 11 mq di area esterna di pertinenza (area anteriore + pozzo luce posteriore).

Le superfici utili di ogni singolo ambiente sono le seguenti:

Ambiente	Superficie utile
Ingresso-corridoio	10,2 mq
Soggiorno	19,8 mq
Letto	13,2 mq

	Bagno	5,7 mq
	Cucina-pranzo	34,2 mq
	Area esterna anteriore	5 mq
	Pozzo luce posteriore	6 mq
	Riepilogo	Superficie utile
	piano terra abitazione	83 mq
	Aree esterne di pertinenza	11 mq

La superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, è di **102 mq**.

Questa verrà utilizzata per la stima dell'immobile.

Regolarità edilizia

Per l'immobile è stato concesso il Nulla Osta edilizio prat. n. 20 del 10.06.1965. Dal sopralluogo è emerso che il fabbricato ha un ingombro (sagoma) leggermente diversa da quanto assentito col nulla osta predetto pur avendo un volume inferiore. Anche all'interno c'è una diversa distribuzione degli ambienti.

Tali difformità possono essere sanate con una spesa presunta, comprensiva delle spese tecniche, di circa 4.000,00 €.

Stato di possesso

L'abitazione è nella disponibilità dei proprietari.

Diritto reale alla data di trascrizione del pignoramento: 03.02.2025						
Comune di Carosino, fg. 7, p.lla 521						
diritto	quota	pervenuta per	Rogante	data	trascr.	n.r.p.
Proprietà	Intera	Compravendita	Fornaro Ernesto Notaio in Bari	31.07.2009	04.08.2009	13399
L'immobile appartiene ai signori [REDACTED],						

Precedentemente l'immobile apparteneva a [REDACTED] in virtù di compravendita trascritta il 18.09.1985 al n.r.p. 12771. Per quanto sopra sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Iscrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
5859	04.08.2009	Ipoteca volontaria	BARCLAYS BANK PLC - Milano	<div></div> <div></div>		
Trascrizioni						
N.r.p.	Del	Tipo	A favore	Contro		
1924	03.02.2025	Pignoramento	MILTONIA MORT- GAGE FINANCE s.r.l. - Milano	<div></div> <div></div>		
Documentazione allegata/verificata						
prov.	Plan. Att.	plan. Cat.	plan. prog.	Loc.	estr. matr.	cond.
Si	Si	Si	Si	--	Si	---
n. Trasc. Pign.	Estratto di Mappa	Vis. Catastale	Cert. Ipotecario	Cert. Notarile	Dest. Urbanistica	Notarile Storico Ventennale
Si	Si	Si	--	Si	--	--

Valutazione

Il metodo di stima adottato è quello sintetico comparativo in base alla conoscenza acquisita dei recenti prezzi di mercato di immobili esistenti nella zona e con caratteristiche simili a quelle dell'immobile in questione. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili per caratteristiche costruttive, stato di conservazione, finiture, posizione rispetto al centro, urbanizzazioni presenti in zona, sulla base anche di informazioni assunte presso studi tecnici e agenzie immobiliari della zona, consultata la "banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, tenuto conto anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene in og-



getto, si è stabilito un valore di mercato di € 400,00 al mq (superficie determinata ai sensi del DPR 138-98).

Per quanto sopra si ha:

$$102 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = 40.800,00 \text{ €}.$$

Detraendo le spese necessarie per regolarizzare dal punto di vista edilizio

l'immobile, si ha che il valore attuale dello stesso è:

$$40.800,00 \text{ €} - 4.000,00 \text{ €} = 36.800,00 \text{ €} \text{ arrotondabile a } \mathbf{37.000,00 \text{ €}}.$$

Valore di mercato dell'immobile: € 37.000,00

(euro trentasettemila/00)

Prezzo base € **37.000,00**

Offerta minima in aumento € **1.000,00**

Taranto, 09.07.2025

In fede

Ing. SEMERARO Michele